



Saue Vallavolikogu

OTSUS

Saue

26. märts 2020 nr 16

Saue Vallavalitsuse 11. märtsi 2008. aasta korraldusega nr 169 kehtestatud Alliku küla Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine veevarustuse lahenduse ja osaliselt ehitusõiguse osas

Alliku küla Põllu tee 4 kinnistu omanik esitas Saue Vallavalitsusele taotluse, mille kohaselt soovib tunnistada kehtetuks Saue Vallavalitsuse 15. detsembri 2009. aasta korraldusega nr 805 kehtestatud Alliku küla Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneeringu veevarustuse lahenduse osas.

Saue Vallavalitsuse 11. märtsi 2008. aasta korraldusega nr 169 kehtestati Alliku küla Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneering. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub maa-ala hajaasustusalal ning piirneb Hüüru-Allika teega (Veski tee). Kehtestatud detailplaneeringu alusel on kinnistud (kokku suurusega 1,56 ha) jagatud kokku 3-ks elamumaa sihtotstarbega (aadressidega Põllu tee 2, 4 ja 6) krundiks ja üheks transpordimaa (Põllu tee L2) krundiks ning on määratud ehitusõigus kolme üksikelamu ja abihoone püstitamiseks. Kruntide veevarustus on detailplaneeringu kohaselt ette nähtud lahendada naabruses paiknevast Juhkomäe 5 (osaliselt kehtetuks tunnistatud volikogu otsusega) planeeringualast, kuhu kavandati piirkonda teenindav puurkaev (Kaera tee 12 kinnistu), mis paikneb Põllu tee 2, 4 ja 6 kinnistutest ca 400 m kaugusel. Kanalisatsioon on kinnistutel planeeringukohaselt lahendatud lokaalsete kogumismahutite baasil. Juhkomäe 5 kinnistu detailplaneering on (Saue Vallavolikogu 24.09.2015 otsusega nr 59) osaliselt tühistatud elamumaade ja tootmismaa krundi osas, kuhu kavandati piirkonda teenindav puurkaev. Kurra VII ja Põlde I kinnistute planeeringu elluviimine on seisnud põhiliselt veetrassi puudumise taga. Planeeringus on veevarustuse lahenduse kohta sätestatud järgmist: olmevee varustus on lahendatud Juhkomäe 5 planeeringuga varemplaneeritud puurkaevu baasil (Kaera tee 12) piki ühisveetrassi. Tuletõrjeveresi on ette nähtud lahendada ca 120 m kaugusel asuvast planeeritavast hüdrantist.

Põllu tee 4 elamukrundi omanik soovib kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud Põllu tee 4 elamukrundi ühiseks veevarustuseks ette nähtud veetorustike ehitusõiguse tühistamist. Veevarustus soovitakse lahendada ehitusprojektiga elamukrundi piires lokaalselt puurkaevuga. Vallavalitsusel ei ole võimalik tulevikus kehtiva detailplaneeringuga kavandatud elamutele ehituslube väljastada, kuna tänase päeva seisuga puudub detailplaneeringuga ette nähtud veevarustus. Vastavalt detailplaneeringule on vajalik tunnistada kehtetuks veevarustuse lahendus kõigi kolme elamukrundi osas.

Põllu tee 2, 4 ja 6 kinnistutele on määratud planeeringu alusel ehitusõigused üksikelamute püstitamiseks. Põllu tee 6 kinnistule on määratud lisaks ehitusõigus kahe abihoone (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 5,0 m) püstitamiseks. Põllu tee 2 ja 4 kinnistutele ei ole planeeringu alusel ehitusõigust abihoonete püstitamiseks määratud. Põllu tee 2 ja 4 kinnistute omanikud soovivad ehitusõigust kuni kahe abihoone püstitamiseks ning suurendada elamukruntidel hoonealust pinda kuni 400 m²ni ning hoonete suletud brutopinda 700m²ni,

sarnaselt Põllu tee 6 kinnistul lubatud ehitusõiguse osas. Soovitud lahendused ületavad tunduvalt ehitusseadustikuga lubatud 10% piiri ning enne projekteerimistingimuste väljastamist tuleb tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks ehitusõiguste osas.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 4 punkti 2 kohaselt on võimalik muuta hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendada, vähendada, keerata või nihutada, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ja punkti 3 kohaselt on võimalik kõrgust muuta, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest ning punkti 4 kohaselt on võimalik täpsustada arhitektuurilisi tingimusi.

Saue valla üldplaneeringus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012. aasta otsusega nr 89) ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 24. aprilli 2012. aasta korraldusega nr 697-k) on avaliku huvi väljendusena ette nähtud esimese prioriteetsusastme kergliiklustee ehitamiseks teekoridor (tee kulgeb Saue linnast, Vanamõisa, Alliku ja Hüüru külades 11185 Hüüru-Alliku-Saue tee ääres, 8 Tallinn-Paldiski teeni). Kergliiklustee hakkaks kulgema piki Põllu tee 2 ja 4 kinnistute idapoolset serva. Põllu tee 2 ja 4 kinnistute omanikud nõustuvad vallale perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks tasuta võõrandama oma kruntide (Veski teega) piirnevast äärest ca 5 m laiused ribad, mille pindala on kummagi krundi osas orienteeruvalt 400 m². Maamõõtmise, notaritasu ja riigilõivu tasub vald.

Alliku küla Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneeringu tellija/arendaja (*edaspidi nimetatud arendaja*) on tänase päevaga seisuga kõik 3 elamukrunti võõrandanud. Arendaja omanduses on planeeringuga kavandatud transpordimaa krunt (Põllu tee L2, katastritunnusega 72701:002:1709), mis piirneb 11185 Hüüru-Alliku-Saue teega ning kust on kavandatud peale-mahasõit Põllu teele.

Arendaja ja Saue valla vahel on sõlmitud (6.03.2008 nr 16-8/61/2008) kirjalik kokkulepe, mille kohaselt tuleb arendajal oma kuludega valla omandis olevale Põllu teele rajada asfaltkattega tee ning Hüüru-Allika tee ääres paiknev transpordimaa krunt (Põllu tee L2) võõrandada tasuta vallale. Põllu tee (katastritunnusega 72701:002:1588) transpordimaa krunt on Saue valla omandis ning tee on avaliku kasutusega. Kokkuleppes on sätestatud teede ja trasside välja ehitamise ja vallale tasuta võõrandamise kohustus enne planeeringuga kavandatud elamutele kasutuslubade taotlemist. Kuna arendaja on võtnud endale lepinguga kohustuse valla omandis oleva juurdepääsutee väljaehitamise ja transpordimaa krundi (Põllu tee 2) tasuta võõrandamise Saue vallale, siis enne Põllu tee 2, 4 ja 6 elamukruntidele kasutuslubade väljastamist tuleb arendajal täita kokkuleppes toodud kohustused. Juurdepääs elamukruntidele on ette nähtud uue juurdepääsutee rajamisega Põllu teelt ning teeservituudiga, mille väljaehitamise kohustus on elamukruntide omanikel. Samuti on võtnud kokkuleppes arendaja endale kohustuseks tehnoõrkude väljaehitamise.

Planeerimisseaduse § 131 lõige 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja (planeerimisseaduse § 124 lõike 10 kohaselt on detailplaneeringu koostamise korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus) on kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. 1. juulini 2015. aastani kehtinud ehitusseaduse¹ § 13 sätestas, et detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Viimasest sättest lähtudes sõlmisid Saue Vallavalitsus ja planeeringu arendaja (6.03.2008 nr 16-8/61/2008) kirjaliku kokkuleppe, milles lepidi kokku, et planeeringu tellija ehitab välja oma vahenditest planeeringukohased teed, tehnoõrgud ja rajatised. Kokkulepe on sõlmitud

lähtuvalt eeldusest, et kokkuleppes sätestatud tingimused on täidetud enne planeeringuga kavandatud elamukruntidele kasutuslubade taotlemist. Ehitusseaduse¹ § 13 tulenevate objektide valmishitamise kohustus delegeeriti eraõiguslikule juriidilisele isikule.

Valla arengukava ei näe ette arendaja poolt kavandatava väikeelamute piirkonna rajamist, mistõttu ei ole valla eelarves investeringuteks ette nähtud rahalisi vahendeid kavandatava detailplaneeringuga hõlmatud ala ja selle teenindamiseks kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamiseks. Kuid vaatamata sellele soovis arendaja detailplaneeringu kehtestamist ning oli seetõttu nõus kandma kõik detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud.

Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneering, mis kehtestati kaksteist aastat tagasi, on tänase päeva seisuga jätkuvalt realiseerimata, st planeeringualal ei ole väljastatud elamute püstitamiseks ehituslube ega kasutuslube.

Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneering on võimalik ellu viia tingimusel, kui lubada kolmel elamukrundil veevarustus lahendada lokaalsete puurkaevude baasil. Tuletõrje veevarustus tuleb elamukruntide omanikel lahendada, kas oma kinnistutele nõuetekohaste vähemalt 10m³ mahuga tuletõrjevee mahutite baasil, tagavad tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise vähemalt 54m³ tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Samuti on Kurra VII ja Põlde I kinnistu detailplaneeringu arendaja ja Saue valla vahel sõlmitud (6.03.2008 nr 16-8/61/2008) kokkuleppes toodud kohustused täidetud.

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon. Samuti ei jää planeeringuala Saue valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava (2018-2029) kohaselt ühisveevärgiga kaetava ala sisse. Saue valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala hajaasustusega alal st pole tegemist prioriteetse elamuarenduspiirkonnaga. Planeeringuala asub eemal kompaktsetest elamualadest ning piirkonnas puudub täielikult elamuarenduse tarbeks vajalik sotsiaalne ja tehniline taristu.

Ehitusseadustiku¹ § 27 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovivad planeeringualal asuvate kinnistute omanikud planeeringu elluviimisest kehtestatud kujul osaliselt loobuda.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud kaksteist aastat, mille jooksul ei ole planeeringut ellu viidud ning seetõttu ei saa nimetatud detailplaneering olla käsitletav lähiaastate ehitustegevuse alusena planeerimisseaduse § 124 lõike 2 mõistes. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ei kahjustata avalikku huvi. Planeeringu koostamine eeldab, et seda on võimalik ka ellu viia. Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kahjusta avalikku huvi. Põllu tee 2 ja 4 kinnistute omanike poolt perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks vajaliku maa-ala tasuta võõrandamine on seotud avaliku huviga.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 3, 4, 5 ja 6, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 "Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas" § 3 punkti 1, Saue Vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitud (6.03.2008 nr 16-8/61/2008) kirjalik kokkulepe detailplaneeringuga määratud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise

ning kasutamise osas ning arvestades Alliku küla Põllu tee 4 kinnistu omaniku taotlust, Saue vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Saue Vallavalitsuse 11. märtsi 2008. aasta korraldusega nr 169 kehtestatud Alliku küla Kurra VII ja Põlde I kinnistute detailplaneering (koostaja Harju Projekt OÜ, töö nr 07-07PR) Põllu tee 2 (katastritunnus 72701:002:1706), Põllu tee 4 (katastritunnus 72701:002:1707), Põllu tee 6 (katastritunnus 72701:002:1708) kinnistutel, st jätta ära kinnistutele kavandatud ehitusõigused veevarustuse lahenduse osas ning osaliselt ehitusõiguste osas (Põllu tee 2 ja 4 kinnistutel).
2. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojektide koostamiseks Põllu tee 2 ja 4 kinnistutel, st lubades suurendada elamukruntidel olemasolevat hoonestusala, hoonealust pinda ja abihoonete arvu krundil.
3. Lubada Põllu tee 2, 4 ja 6 elamukruntide veevarustus lahendada ehitusprojektide alusel kinnistupõhiste puurkaevudega.
4. Saue Vallavalitsusel määrata projekteerimistingimused ehitusprojektide koostamiseks Alliku küla Põllu tee 2, 4 ja 6 kinnistutel järgmistel tingimustel:
 - 4.1 kinnistute omanikud rajavad oma kinnistutele nõuetekohased vähemalt 10m³ mahuga tuletõrjevee mahutid või:
 - 4.2 tagavad tuletõrjevee lähipiirkonnas asuvast kuivhüdrandiga tiigist või ehitavad välja oma kuludega ühise vähemalt 54m³ tuletõrjevee mahuti koos kuivhüdrandiga. Saue valla kasuks tuleb seada tasuta veeservituut.
 - 4.3 Põllu tee 2 ja 4 kinnistute omanikud võõrandavad tasuta vallale perspektiivse kergliiklustee ehitamiseks vajaliku maa-ala enne elamutele ehituslubade väljastamist.
5. Saue Vallavalitsuse planeeringute peaspetsialistil või teda asendaval isikul avaldada käesolev otsus ajalehtedes Eesti Päevaleht ja Saue Valdur, Saue valla veebileheküljel ning Ametlikes Teadaannetes ning saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
6. Otsuse peale võib esitada 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest vaide Saue Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Harry Pajundi
vallavolikogu esimees